

**Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen
in der Stadt Oldenburg in Holstein
vom 29. Juni 2017**

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein (GO), beide jeweils in der geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein vom 29.06.2017 folgende Satzung erlassen:

**§ 1
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Stadt Oldenburg in Holstein erhebt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. des BauGB und nach Maßgabe dieser Satzung.

**§ 2
Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für:

1. Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, an denen eine Bebauung zulässig ist,

a) bis zu zwei Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 12 Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 Metern, wenn sie einseitig anbaubar sind,

b) mit drei oder vier Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 15 Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 Metern, wenn sie einseitig anbaubar sind,

c) mit mehr als vier Vollgeschossen mit einer Breite bis zu 18 Metern, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 13 Metern, wenn sie einseitig anbaubar sind.

2. Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, mit einer Breite bis zu 18 Metern, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 Metern, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist,

3. Die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen (z.B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu fünf Metern.

4. Die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen mit einer Breite bis zu 18 m.

5. Parkflächen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von sechs Metern,

b) die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1, 2 und 4, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15% der Flächen der erschlossenen Grundstücke,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen gemäß Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von sechs Metern,

b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 % der Flächen der erschlossenen Grundstücke.

(2) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendepunkt, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um acht Meter. Das Gleiche gilt für Aufweitungen im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen.

(3) Ergeben sich nach Absatz 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Verkehrsanlage die größte Breite.

(4) Die in Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

(5) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 gehören insbesondere die Kosten für

1. den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen einschließlich der diesen zuzuordnenden Ausgleichs- und Ersatzflächen,

2. die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,

3. die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaus, der Befestigung und Gestaltung (z. B. bei Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung) der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,

4. die erstmalige Herstellung von Mischflächen einschließlich des Unterbaus, der Befestigung und Gestaltung (z. B. bei Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung), der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,

5. die Herstellung von Rinnen sowie der Randsteine,

6. die Radwege,

7. die Gehwege,

8. die kombinierten Geh- und Radwege,

9. die Herstellung von Parkflächen,

10. die Beleuchtungseinrichtungen,
11. die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
12. die Herstellung von Böschungen,
13. Schutz- und Stützmauern,
14. den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
15. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,
16. die gärtnerische Gestaltung sowie die Herrichtung der Ausgleichs- und Ersatzflächen, die der Maßnahme zuzuordnen sind.

(6) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Stadt Oldenburg in Holstein aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung (einschl. Bereitstellungskosten).

(7) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt, einer Bundes- oder einer Landesstraße I. oder II. Ordnung, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Die Stadt Oldenburg in Holstein trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Abrechnungsgebiet

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage oder der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

(1) Der nach §§ 2 und 3 ermittelte beitragsfähige und gemäß § 4 reduzierte umzulegende Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt. Als Grundstücksfläche, die der Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten zugrunde gelegt wird, gilt grundsätzlich die Fläche des Buchgrundstückes. Im Außenbereich gelegene Grundstücke bleiben unberücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder in einem Gebiet, für das die Stadt Oldenburg in Holstein die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat und in dem Stand nach §33 Abs. 1 BauGB erreicht ist, die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.

(3) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan eine bauliche, gewerbliche oder eine vergleichbare Nutzung nicht festsetzt,

a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 Metern dazu verlaufenden Linie (tiefenmäßige Begrenzung). Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

b) soweit sie nicht angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 Metern dazu verlaufenden Linie.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 Buchstabe a) oder Buchstabe b), so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 1 oder 2) vervielfacht mit

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss
- b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen
- c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen
- d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen
- e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen
- f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Dauerkleingärten, Freibäder, Friedhöfe, Sportanlagen)
- g) 1,00 bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind.

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder eines Gebietes, für das die Stadt Oldenburg in Holstein die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat und in dem der Stand nach §33 Abs. 1 BauGB erreicht ist, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Sind für Teile der Grundstücksfläche unterschiedliche Vollgeschosßzahlen festgesetzt, werden die jeweiligen Teilflächen gesondert berechnet. Das gilt entsprechend, wenn die unterschiedlichen Festsetzungen sich auf die zulässige Grundfläche beziehen; die Grundstücksfläche wird entsprechend den Anteilen der Grundfläche aufgeteilt.

b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt die Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5; wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden

c) Ist nur die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe oder Wandhöhe) festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,0; wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

- d) Bei Kirchengrundstücken wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- e) Garagengeschosse gelten als Vollgeschosse. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird mindestens ein Vollgeschoss zugrunde gelegt; das gilt für Tiefgaragen entsprechend.

Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

(6) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB oder ein Bebauungsplanentwurf die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse:

- a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks geteilt durch 3,0; wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- b) Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
- c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird die Zahl der vorhandenen Garagengeschosse, mindestens ein Vollgeschoss, zugrunde gelegt; das gilt für Tiefgaragen entsprechend.
- e) Bei Kirchengrundstücken wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

Vollgeschosse i.S. der vorstehenden Regelungen sind nur Vollgeschosse i.S. der Landesbauordnung. Ergibt sich aufgrund alter Bausubstanz, dass kein Geschoss die Voraussetzungen der Landesbauordnung für ein Vollgeschoss erfüllt, wird ein Vollgeschoss zu Grunde gelegt.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art und Nutzung werden die in Abs. 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten oder nach §33 BauGB zulässigen Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe;
- b) Bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstaben a) genannten Gebiete vorhanden oder zulässig ist;
- c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichnete Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

(8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbstständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke

§ 7

Mehrfach erschlossene Grundstücke

(1) Für Grundstücke, die von mehr als einer gleichartigen und vollständig in der Baulast der Stadt Oldenburg in Holstein stehenden Erschließungsanlagen i.S. des § 2 Abs. 1 erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche nach § 6 Abs. 2 oder Abs. 3 bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen.

(2) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren,

a) Wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,

b) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht,

c) für die Flächen der Grundstücke, die die durchschnittliche Grundstücksfläche der nicht mehrfach erschlossenen Grundstücke im Abrechnungsgebiet übersteigen,

d) für die Flächen der Grundstücke zwischen zwei Erschließungsanlagen, für die nach Maßgabe des § 6 Abs. 3 Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

(3) Die Ermäßigungen für Eckgrundstücke nach Abs. 1 werden den übrigen Grundstücken des Abrechnungsgebietes zugeschlagen.

§ 8

Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb,
2. Freilegung,
3. Fahrbahnen,
4. Radwege,
5. Gehwege,
6. kombinierte Geh- und Radwege,
7. unselbständige Parkflächen,
8. unselbständige Grünanlagen,
9. Mischflächen,
10. Entwässerungseinrichtungen,
11. Beleuchtungseinrichtungen

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen i.S. von Ziffer 9 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Ziffern 3 bis 8 genannten Teileinrichtungen miteinander kombiniert und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichtet.

§ 9

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn

- a) ihre Flächen im Eigentum der Stadt Oldenburg in Holstein stehen und
- b) sie über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn

a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer ihrer Zweckbestimmung entsprechenden Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer ihrer Zweckbestimmung entsprechenden Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;

c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,

d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.

(3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt Oldenburg in Holstein stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

(4) Die Stadt Oldenburg in Holstein kann im Einzelfall die Bestandteile und Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von den Absätzen 1 bis 3 festlegen. Ein solcher Abweichungsbeschluss ist als Satzung öffentlich bekanntzumachen.

§ 10

Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

§ 11

Vorausleistungen

Die Stadt Oldenburg in Holstein kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erheben, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird, oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage begonnen worden ist und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.

§ 12 Ablösung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen durch Vertrag zwischen Beitragspflichtigem und der Stadt Oldenburg in Holstein in Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitragsanspruchs abgelöst werden. Für die Berechnung des Ablösungsbetrages gelten die Bestimmungen dieser Satzung. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 13 Datenverarbeitung

(1) Zur Ermittlung der Beitragspflichtigen und zur Festsetzung der Beiträge nach dieser Satzung ist die Erhebung folgender personen- und grundstücksbezogener Daten gem. § 13 Landesdatenschutzgesetz (LDSG) durch die Stadt Oldenburg in Holstein zulässig:

Daten werden erhoben über

- a) Name, Vorname(n), Anschrift des/der Grundstückseigentümer/s
- b) Name und Anschrift eines evtl. Handlungs- oder Zustellbevollmächtigten,
- c) Name und Anschrift des/der Erbbauberechtigten
- d) für mögliche Erstattungen die Bankverbindung von a) bis c),
- e) Beitragsbemessungsgrundlagen (insbesondere Grundstücksgröße, Grundstücksnutzung, Anzahl der Vollgeschosse)
- f) Bezeichnung im Grundbuch (Flurstücksnummer, Flur, Rahmenkarte, Bestandsblattnummer)
- g) Wohnungs- und Teileigentumsanteil
- h) Lage des Grundstücks nach straßenmäßiger Zuordnung
- i) Grunddienstbarkeiten (insbesondere Wegerechte)

durch Mitteilung oder Übermittlung auch weiterer vorhandener personenbezogener Daten, soweit zur Veranlagung zu Beiträgen nach dieser Satzung im Einzelfall erforderlich, von

1. Meldedateien der Meldebehörden
2. Grundsteuerdatei des Steueramtes der Stadt Oldenburg i.H.
3. Gewerbedatei der Gewerbemeldestelle der Stadt Oldenburg i.H.
4. Grundbuchamt des Amtsgerichtes
5. Unterlagen aus der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes
6. Unterlagen der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde
7. Liegenschaftskataster des Katasteramtes

Die Stadt Oldenburg in Holstein darf sich diese Daten von den genannten Ämtern und Behörden oder sonstigen Dritten übermitteln lassen und zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung weiterverarbeiten.

(2) Die Stadt Oldenburg in Holstein ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Beitragspflichtigen und von Daten, die nach Abs. 1 anfallen, ein Verzeichnis der Beitragspflichtigen mit den für die Beitragserhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zu führen. Diese Daten dürfen nur zum Zwecke der Beitragserhebung nach dieser Satzung verwendet und weiterverarbeitet werden.

(3) Der Einsatz technikerunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

§ 14 Inkrafttreten

(1) Diese Erschließungsbeitragssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Soweit eine Beitragspflicht nach dem bisherigen Recht entstanden und noch nicht geltend gemacht ist, gelten anstelle dieser Satzung die Satzungsbestimmungen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gegolten haben.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Oldenburg in Holstein, den 20. Juli 2017

gez. Annette Schlichter-Schenck
Erste Stadträtin

(L.S.)